

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE FAJARDO
PANEL XI

SCOTIABANK DE PUERTO
RICO
APELADA

v

MANUEL OLMO MORALES
APELANTE

KLAN201401797

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia

Sala de Fajardo

Civil Núm.
N3CI201000762

Sobre: EJECUCIÓN
DE HIPOTECA

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Jueza Nieves Figueroa y la Juez Rivera Marchand.

Rivera Marchand, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de febrero de 2015.

Comparece ante nos el señor Manuel Olmo Morales y solicita la revocación de una orden del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Río Grande, notificada en autos el 12 de agosto de 2014. Mediante el referido dictamen, el foro primario denegó una solicitud sobre nulidad de subasta. El apelante designó su recurso como apelación e hizo referencia al dictamen impugnado como sentencia. Hemos revisado la totalidad del expediente y entendemos que estamos ante una determinación post-sentencia por lo que acogemos el recurso como certiorari y para efectos administrativos se mantiene el número alfanumérico asignado.

Tomando en consideración los criterios establecidos en la Regla 40 (c) y (g) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B R.40 acordamos expedir el auto y revocar el dictamen. Veamos.

I

Surge del expediente que el foro de instancia dictó sentencia en rebeldía sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca a favor de Scotiabank de Puerto Rico (banco). Mediante el referido dictamen el foro primario condenó a Manuel Olma Morales, Lydia Esther Torres Carrasquillo y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos a pagar solidariamente a la parte demandante \$103,862.70 de principal más intereses, cargos por demora, costas, gastos y honorarios de abogado. El correspondiente pagaré hipotecario quedó garantizado por una hipoteca constituida sobre un bien inmueble sito en el barrio Guzmán Debajo de Río Grande. A esos efectos el foro primario autorizó la venta en pública subasta del referido inmueble y fijó el precio de \$108,000 como tipo mínimo para la venta. Se notificó la referida sentencia por edicto el 18 de febrero de 2011.

Así las cosas, el demandado presentó una petición ante la Corte de Quiebras Federal bajo el Capítulo 13 de la Ley de Quiebras (case no. 11-08465). Por ello, mediante orden de 13 de octubre de 2011, el TPI autorizó la paralización automática de los procedimientos post-sentencia. La Corte de Quiebras ordenó la desestimación y archivo del caso número 11-08465 el 10 de abril de 2012 por lo que al día siguiente el Banco solicitó ejecución de la sentencia. La correspondiente subasta fue autorizada y señalada para el 7 de agosto de 2012.

No obstante lo anterior, el demandante presentó otra petición (case no. 12-06196-13) ante la Corte de Quiebras el 6 de agosto de 2012. Debido a ello, se canceló la celebración de la subasta. Varios meses después el Tribunal de Quiebras desestimó y archivó el caso el 8 de enero de 2013. Ante ello, el Banco volvió a solicitar la ejecución de sentencia el 27 de marzo de 2013. Del expediente se desprende que el 8 de julio de 2013, las partes suscribieron un acuerdo de pago en cumplimiento de sentencia dentro de un proceso conocido como “Loss Mitigation”. En esencia pactaron lo siguiente:

2. Mediante el presente Acuerdo la parte demandada acepta la deuda con Scotiabank de Puerto Rico según dispone en la Sentencia antes citada.

3. Las partes han llegado a un acuerdo por el cual la parte demandada repagará los atrasos de Scotiabank de Puerto Rico mediante un Acuerdo de Pago, para así reinstalar el préstamo y evitar la ejecución de la propiedad hipotecada. El total en atraso, incluyendo, recargos, inspecciones, deuda a cuenta “escrow” y los honorarios de abogado estipulados es de \$37,239.00.

9. En caso de incumplimiento por la parte demandada de cualquiera de los términos de este plan de pago, Scotiabank de Puerto Rico podrá, sin aviso o notificación alguna, solicitar la continuación de los procedimientos con la ejecución de la Sentencia. La parte demandante tendrá derecho a reclamar el remanente de la totalidad de la partida fijada para costas, gastos y honorarios de abogado.¹

Ante alegado incumplimiento de lo anterior, el banco solicitó autorización para la ejecución de la sentencia y el 8 de mayo de 2014 se celebró la subasta mediante la cual se adjudicó la buena pro sobre el referido inmueble al Banco. El señor Olmo Morales por derecho propio presentó un escrito intitulado “Moción” el 23 de mayo de 2014.² En su

¹ Véase Apéndice página 33,34. El acuerdo incluye 14 incisos.

² Véase Apéndice página 46-47.

moción informó sobre las gestiones que había realizado en el banco y sobre el fallecimiento de su señora esposa el 5 de abril de 2014. Expresó que lo anterior lo notificó vía telefónica a un funcionario del banco e incluso informó que estaba en el proceso de contratar un abogado para hacer una declaratoria de herederos. Alegó que fue durante esa conversación que se enteró de la venta en pública subasta de su casa. Del expediente no surge que el foro primario haya actuado sobre esa moción.

Luego el peticionario compareció el 14 de julio de 2014 por conducto de su representación legal y solicitó la nulidad de subasta. Arguyó que el proceso de notificación de la sentencia y de la venta judicial fue defectuosa. En particular indicó que el banco no cumplió los requisitos dispuestos en la Regla 51.7 de las de Procedimiento Civil 32 L.P.R.A. Ap. V. R.51.7. El banco se opuso. En síntesis arguyó que los demandados fueron emplazados personalmente, se acogieron a dos procedimientos de quiebra, suscribieron un acuerdo de pago post-sentencia, por lo que estaban debidamente notificados de todo el proceso y convalidaron la sentencia con sus actos posteriores. En relación al fallecimiento de la codemandada expresó su lamento al suceso que ocurrió después del registro de la sentencia. Asimismo reiteró haber cumplido las exigencias procesales y el debido proceso de ley según las Reglas 65.3 y 51.7 de las de Procedimiento Civil, supra.

El foro primario denegó la solicitud de nulidad de sentencia mediante orden notificada el 13 de agosto de 2014. No conforme, el demandante presentó Moción solicitando Reconsideración mediante la cual reiteró sus argumentos y solicitud de vista conforme la Regla 51.7

de las Reglas de Procedimiento Civil.³ El TPI denegó la solicitud de reconsideración mediante orden de 2 de octubre de 2014.

Inconforme con el referido dictamen, el señor Olmo Morales le imputa tres errores al foro primario a saber:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver tácticamente que la notificación de la Sentencia en este caso se hizo conforme a derecho.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver tácticamente que la notificación del edicto de subasta en este caso se hizo conforme a derecho.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que sin la celebración de vista la Moción de Nulidad de Subasta radicada por el apelante Olmo bajo la Regla 51.7 de Procedimiento Civil vigente.

El Banco presentó alegato en oposición por lo que con el beneficio de los escritos y documentos de ambas partes procedemos a resolver.

II

A. El Recurso de Certiorari

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1, fue enmendada para limitar la autoridad de este Tribunal para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias dictadas por los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del certiorari. Posterior a su aprobación, el texto de la referida Regla fue enmendado nuevamente por la Ley Núm. 177-2010, y dispone taxativamente los asuntos que podemos atender mediante el recurso de certiorari. Sin embargo, la intención de la enmienda a la Regla 52.1, *supra*, tuvo el propósito de

³ Véase página 20 de Apéndice. De la moción se desprende lo siguiente “La parte demandada en su solicitud de nulidad solicitó al tribunal la nulidad de subasta, previo el trámite de rigor, lo cual implica la celebración de vista. Si el Tribunal entiende que esta parte no la solicitó, entonces esta parte por la presente solicita la vista en cuestión para se ventile el reclamo de esta parte.”

agilizar la resolución de los pleitos dilucidándose ante los Tribunales de Primera Instancia de nuestro País y evitar dilaciones injustificadas durante la tramitación de un litigio. *IG Builders Corp. et al. v. 577 Headquarters Corp* 185 D.P.R. 307, 336 (2012).

Es por lo anterior que la precitada Regla no es extensiva a asuntos post sentencia. El único recurso disponible para revisar cualquier determinación posterior a dictarse una sentencia es el *certiorari* pero no según se regula en la Regla 52.1, puesto ésta se refiere, como señalamos, a las decisiones interlocutorias. De imponerse las limitaciones de la Regla 52.1, *supra*, a la revisión de dictámenes post sentencia, inevitablemente quedarían sin posibilidad alguna de revisión apelativa.

Por consiguiente, para determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* en el que se recurre de alguna determinación post sentencia, debemos acudir a lo dispuesto por la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40. Por supuesto, esta discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que delimiten nuestro análisis. *IG Builders Corp. et al. v. 577 Headquarters Corp., supra; Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 D.P.R. 580 (2011). A estos efectos, la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, enumera los criterios que debemos considerar al momento de determinar si procede que expidamos el auto discrecional *certiorari*. *IG Builders Corp. et al. v. 577 Headquarters Corp., supra*. Dicha Regla establece lo siguiente: si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho; si la situación de hechos planteada es la más indicada para el

análisis del problema; si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia; si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados; si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración; si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio; si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder, de manera sabia y prudente, tomar la determinación de si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 D.P.R. 83, 97 (2008). De no encontrarse presente alguno de los criterios anteriormente enumerados en un caso que se nos presenta, no procede nuestra intervención.

B. Ventas Judiciales

La ejecución de una sentencia se considera un mecanismo suplementario que posee aquel litigante que desea satisfacer el dictamen final y firme que ha obtenido a su favor. *BBVA v. S.L.G. López, Sasso*, 168 D.P.R. 700 (2006). El proceso de ejecución de una sentencia está regulado por la Regla 51 de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V, Ed. 2010.

Una vez se procede con la ejecución de la sentencia, la Regla 51.7(a), así como su jurisprudencia interpretativa, reconoce dos requisitos para la validez de una venta judicial: publicidad y

notificación. En cuanto a la publicidad, el estatuto exige que se publique un aviso entre tres (3) lugares públicos del municipio donde se habrá de celebrar la venta, entre ellos, la alcaldía, el tribunal y la colecturía. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 51.7(a). De esta forma, se logra el mayor número de compradores potenciales. *R & G v. Sustache*, 163 D.P.R. 491 (2004); *C.R.U.V. v. Registrador*, 117 D.P.R. 662 (1986). El segundo requisito envuelve la notificación al demandado contra quien se ejecuta la sentencia. Dicha notificación envuelve, de acuerdo a la Regla 51.7 (a) de Procedimiento Civil, no solamente la publicación mediante edictos dos veces (2) en un diario de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por espacio de dos (2) semanas consecutivas, con un intervalo de por lo menos siete (7) días entre ambas publicaciones, sino también el envío de copia del aviso al deudor por sentencia, así como a su representación legal, por correo certificado con acuse de recibo dentro de los primeros cinco (5) días de publicado el primer edicto, siempre que el deudor haya comparecido al pleito. De no haber comparecido, la notificación se hará vía correo certificado con acuse de recibo a la última dirección conocida. Cabe destacar que ambos requisitos, publicación y notificación, son requisitos del debido proceso de ley. *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa*, 124 D.P.R. 388 (1989); *C.R.U.V. v. Registrador, supra*.

Por otro lado, la propia Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, *supra*, le permite a la parte contra quien se ejecuta la sentencia solicitar la celebración de una vista cuando alegue que no se ha cumplido con algunos de los requisitos de publicación y notificación dispuestos en el estatuto:

En todos los casos en que se plantee que la parte promovente de un procedimiento de ejecución de sentencia no ha cumplido con alguno de los requisitos de esta regla, el tribunal, a solicitud de parte, celebrará una vista para resolver la controversia planteada. El aviso de venta describirá adecuadamente los bienes que se venderán y hará referencia sucintamente, además, a la sentencia que se satisfará mediante dicha venta, con expresión del sitio, el día y la hora en que se celebrará la venta [...]. 32 L.P.R.A. Ap. V, Ed. 2010, R. 51.7(a).

III.

A la luz del marco doctrinal previamente expuesto y después de un detenido estudio del expediente, entendemos que el tribunal recurrido erró al denegar la solicitud de nulidad de subasta sin celebrar una vista previa. En este caso se planteó que el banco no cumplió con las exigencias procesales correspondientes a la debida notificación de la venta judicial y la notificación de la sentencia. Conforme a la citada regla, procede resolver las controversias en una vista. De hecho, las mismas controversias fueron incluidas como dos señalamientos de error en este recurso. Somos de opinión que le corresponde al foro de instancia resolver los planteamientos sobre la alegada notificación defectuosa por lo que nos limitamos a discutir el tercer señalamiento de error.

En este caso la parte demandante se acogió a un plan de pago mediante el cual acordó cumplir con los pagos atrasados y reinstalar el préstamo con garantía hipotecaria. El banco sostuvo que ante los alegados incumplimientos del señor Olmos el Tribunal autorizó y ordenó la ejecución de la sentencia, celebrándose la venta judicial el 8 de mayo de 2014. El señor Olmos sostuvo que no fue notificado del proceso conforme las reglas procesales vigentes toda vez que se enteró de la venta judicial por vía telefónica. Por ello, radicó una moción por

derecho propio el 23 de mayo de 2014, para explicar lo sucedido. Expuso además que suscribió el acuerdo con el banco para acogerse a los beneficios de “loss mitigation”. Sin embargo confrontó problemas para la firma de ciertos documentos, porque su esposa estuvo recluida por incapacidad mental y un oficial del banco alegadamente le dijo que debería esperar hasta que su esposa saliera del hospital o en la alternativa debería presentar un poder. Sin embargo, antes de resolver los asuntos pendientes, su esposa falleció, hecho que notificó al banco. Concluyó que el banco no cumplió las exigencias de notificación adecuada de la venta judicial y actuó de mala fe en el proceso. Notamos que del expediente no surge que el TPI haya atendido la referida moción presentada por el señor Olmos por derecho propio. Posteriormente, por conducto de su representación legal, el peticionario solicitó la nulidad de la venta judicial por falta de notificación adecuada de la sentencia y de la subasta. En dicha ocasión, requirió la celebración de una vista al amparo de la Regla 51.7 (a). No obstante, el TPI no celebró la vista y denegó la referida solicitud de nulidad de subasta.

En su alegato, el peticionario arguyó que los defectos en la notificación de la sentencia y aviso de subasta violentaron su derecho a un debido proceso de ley. Por su parte el banco sostuvo que cumplió con todas las exigencias establecidas en la Reglas 65.3 y 51.7 de las de Procedimiento Civil, *supra*. En relación a la falta de celebración de una vista arguyó que “la discusión judicial, el análisis jurídico y el examen documental” permite sustentar la determinación del TPI de no celebrar la vista. No estamos de acuerdo.

Sabido es que, cuando la parte obligada incumple con los términos de una sentencia, es necesario recurrir a la ejecución forzosa. Una vez se procede con la ejecución, es necesario cumplir con dos requisitos medulares: publicidad y notificación. No obstante, tampoco podemos pasar por alto que la parte contra quien se pretende ejecutar la sentencia tiene derecho a solicitar la celebración de una vista cuando alegue que no se han cumplido con alguno de los requisitos dispuestos en la Regla 51.7 (a). Por consiguiente, habiendo alegado el peticionario que la notificación sobre la subasta no cumplía con los requisitos dispuestos en la Regla 51. 7(a), procedía la celebración de una vista. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha aclarado, aunque en otro contexto,⁴ que siempre que se invoquen razones válidas que requieran la presentación de prueba para sustanciarlas, la celebración de una vista será mandatoria. *Ortiz Serrano v. Ortiz Díaz*, 106 D.P.R. 445 (1977). Claro está, tal aseveración no tiene el alcance de requerir una vista indiscriminadamente, sino cuando las circunstancias así lo requieran puesto que, para sustanciar lo alegado en la solicitud es necesaria la presentación de prueba. *Id.*

Nos resulta evidente que en este caso existen controversias válidas sobre el proceso de notificación que deben ser evaluados por el foro primario en una vista, conforme autoriza la Regla 51.7^a supra, previa la adjudicación de la moción sobre nulidad de subasta. Incidió el hermano foro al disponer de todas las controversias presentadas sin

⁴ Se hace referencia a la solicitud al amparo de la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil.

permitir el debido acceso a la justicia mediante la celebración de la referida vista.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto solicitado, se deja sin efecto la Orden declarando No Ha Lugar la Nulidad de Subasta y ordenamos la celebración de una vista ante el Tribunal de Primera Instancia para ulteriores procedimientos consistentes con lo aquí resuelto.

Lo acordó el Tribunal y certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Dimarie Alicea Lozada

Secretaria del Tribunal de Apelaciones